

Nackenheim

# Für Gewerbetreibende! Luxus Bauhaus-Villa für Ihren Betrieb und für Ihr Zuhause in Nackenheim!

CODE DU BIEN: 24154004



PRIX D'ACHAT: 1.550.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 416,14 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.693 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24154004 - 55299 Nackenheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24154004 - 55299 Nackenheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24154004
Surface habitable	ca. 416,14 m <sup>2</sup>
Pièces	10
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2014
Place de stationnement	7 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.550.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24154004 - 55299 Nackenheim

## Informations énergétiques

Chauffage	Cogénération	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	08.05.2034	Consommation d'énergie	74.63 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Cogénération	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2021



CODE DU BIEN: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**CODE DU BIEN: 24154004 - 55299 Nackenheim**

## Une première impression

Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Jahr 2014 befindet sich auf einem ca. 1693 m<sup>2</sup> großen Grundstück und präsentiert sich in neuwertigem Zustand. Die luxuriöse Ausstattung lässt keine Wünsche offen und bietet höchsten Komfort für die Bewohner. Voraussetzung ist eine gewerbliche Nutzung der Fläche zu 60% und zu 40% wohnwirtschaftlich, da die Immobilie sich im Gewerbegebiet befindet! Sie müssen Gewerbetreibender sein! Das Gebäude verfügt über ein Betriebsgebäude mit Betriebsinhaberwohnung sowie ein Einbruchmelde- und Gefahrenmeldesystem für Gewerbe- und Privaträume. Das Gira-Schaltersystem ermöglicht eine individuelle Steuerung von Licht, Jalousien, Heizung und Klimaanlage. Eine Brennstoffzellenheizung von Viessmann sorgt für effiziente Wärmeversorgung, während ein in der Wand integrierter Gas Kamin mit elektrischer Zündung und Fernbedienung für eine gemütliche Atmosphäre in der Diele sorgt. Eine Entkalkungsanlage ist ebenfalls vorhanden. Die großzügige Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge und ermöglicht einen direkten Zugang zum Eingangsbereich. Zudem verfügt das Haus über zwei Haustürzugänge, einen für den betrieblichen und einen für den privaten Bereich. Die Immobilie bietet insgesamt 286,03 qm Gewerbeflächen im Bürobereich, 130,11 qm Wohnfläche und 48,96 qm gemischt genutzte Flächen. Der Bruttorauminhalt der Büroeinheit beträgt 1.139,35 ccm und der Bruttorauminhalt der Wohnung beläuft sich auf 477,90 ccm. Diese Immobilie eignet sich ideal für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einem hochwertigen und modernen Zuhause mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser exklusiven Immobilie mit erstklassiger Ausstattung. Bitte, klären Sie vor dem Besichtigungstermin die Finanzierbarkeit ab.

**CODE DU BIEN: 24154004 - 55299 Nackenheim**

## Détails des commodités

Betriebsgebäude mit Betriebsinhaberwohnung

- Einbruchmelde- und Gefahrenmeldesystem für Gewerbe- und Privaträume.
- Gira-Schaltersystem für Licht (Dimmer Schaltung), Jalousien, Heizen- und Kühlen, Szenentasten, Bewegungsmelder aktivieren oder deaktivieren für Beleuchtung von diversen Räumen.
- Brennstoffzellenheizung von Viessmann
- In der Wand der Diele integrierter Gas Kamin mit elektrischer Zündung und Fernbedienung. Erdgas-Netzanschluss ist vorhanden.
- Entkalkungsanlage.
- Großflächige, integrierte Doppelgarage mit direktem Zugang in den Eingangsbereich.
- Zwei Haustürzugänge sind für den betrieblichen und dem privaten Bereich vorhanden.
- Gewerbeflächen Bürobereich 286,03 qm
- Wohnflächen 130,11 qm
- Gemischt genutzte Flächen 48,96 qm
- Bruttorauminhalt Büro 1.139,35 m<sup>3</sup>
- Bruttorauminhalt Wohnung 477,90 m<sup>3</sup>

**CODE DU BIEN: 24154004 - 55299 Nackenheim**

## Tout sur l'emplacement

Nackenheim grenzt an die Gemeinden Bodenheim, Nierstein und Lörzweiler in Rheinland-Pfalz sowie Trebur in Hessen auf der anderen Rheinseite. Die Gemeinde Nackenheim liegt zwischen Rebhügeln und dem Rhein malerisch eingebettet und wurde vor 1.200 Jahren erstmals urkundlich erwähnt. Umgeben von traumhaften Wanderwegen entlang des Rheins gibt es Wander-Touren von Oppenheim an der Ruine Landkrone vorbei über Nierenstein nach Nackenheim. Von hier gelangt man zur Insel Kieselwörth, die 35 ha umfasst und unter Naturschutz steht. Durch die idyllische Lage von Nackenheim und die gute Verkehrsanbindung können sie hier Leben und Arbeiten gut miteinander verbinden! Von Nackenheim ist Mainz und das gesamte Rhein-Main-Gebiet sehr gut zu erreichen, sowohl mit der Bahn als auch mit dem PKW.

CODE DU BIEN: 24154004 - 55299 Nackenheim

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 74.63 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODE DU BIEN: 24154004 - 55299 Nackenheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Markus Platt

---

Petersstraße 18 Vers  
E-Mail: [worms@von-poll.com](mailto:worms@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)